



ASPLAN VIAK AS
Søndre gate 34
8450 STOKMARKNES

Deres ref.

Vår ref.
21/00006-1

Dato
26.01.2021

GBnr 64/1 Svar på søknad om tillatelse til tiltak - Bergersen Utleie AS - Terrenginngrep

Ansvarlig søker: Asplan Viak AS
Tiltakshaver Bergersen Utleie AS

Saken blir behandlet etter delegert myndighet, jamfør kommunens delegasjonsreglement for kommunedirektøren.

VEDTAK

Viser til søknad om tillatelse til tiltak mottatt 17.12.2020, søknaden var delvis komplett 22.12.2020.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § § 20-3 og 21-4 godkjenner Hadsel kommune **deler** av søknaden om vesentlig terrenginngrep på deler av GBnr 64/1.

Det innvilges tillatelse til vesentlig terrenginngrep på den østlige delen av parsell som ikke berøres av hovedvannledning (eksisterende eller kommende trasé), dette med bakgrunn i at nødvendige avklaringer angående hovedvannledningen ikke er ferdigstilt (jf. Vurderinger under).

Vilkår:

1. Tillatelsen gis i tråd med reguleringsplanens bestemmelse 1.1.a) i avsnittet «bebyggelse og anlegg» i BØ24: *«Inntil planområdet søkes utviklet som helhet i tråd med planens bestemmelser, tillates BI2 ... benyttet på midlertidig basis ... til riggområder og i forbindelse med uttak, mellomlagring, deponering, og bearbeiding av masser.»*

2. Bruken av området må avklares gjennom detaljregulering, som framkommer av BØ24s bestemmelse 1.2 Industri (BI2, BI4, BI5 og BI6) og bokstav e) under avsnitt om «bebyggelse og anlegg».
3. Hovedvannledningen ligger på omsøkt område for terrenginngrep. Vannledningen har sin egen hensynssone i områdereguleringsplan BØ24. Resterende del av terrenginngrep omsøkes etter at alle parter er enige om hvordan hovedvannledning skal håndteres.
4. Det søkes om midlertidig utvidet bruk av avkjørsel mot offentlig vei for anleggsarbeidet. Tiltakshaver bes kontakte kommunalteknikk for søknadsprosess.
5. Grave- og sprengningsområder må utelukkende være innenfor egne grenser for parsell kjøpt av Bergersen Utleie AS. Hele skråningen må være innenfor denne parsellen. Det vises ellers til gjeldende regelverk for avstander mot nabogrenser for terrenginngrep.
6. Før tiltaket igangsettes må Hadsel kommune ved oppmålingsavdelingen kontaktes for å avtale om utstikking av tiltaket i terrenget.
7. Plast fra sprengningsarbeider samles opp og leveres til godkjent mottak.
8. I anleggsperioden gjøres det nødvendige tiltak for å begrense forurensning i form av støv og støy.
9. Det avklares med kommunen hvordan regulert vei, snuhammer og infrastruktur etableres. Dette kan eksempelvis gjøres i detaljreguleringsprosess.
10. Høyde på ferdig bearbeidet terreng fastsettes til minimum kote +3,5 i h.h.t. plankart for området.
11. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest må oppdatert gjennomføringsplan for tiltaket sendes inn.
12. Godkjente vedtak, tegninger og kart, samt ansvarsdokumentasjon skal alltid være tilstede på byggeplassen.
13. Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens hjemmeside.
14. Tiltaket eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk før det er søkt og gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl § 21-10.

Ved anmodning ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. SAK10 § § 8-1 og 8-2.

Saksbehandlingsgebyret i henhold til gebyrregulativet i saken er kr 10310,-, vil bli ettersendt tiltakshaver fra økonomi.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages jf. Forvaltningslovens kap. 6. Frist for å klage er 3 uker etter mottakelse av dette brevet. En eventuell klage skal være grunngitt og undertegnet.

VURDERINGER

Søknaden

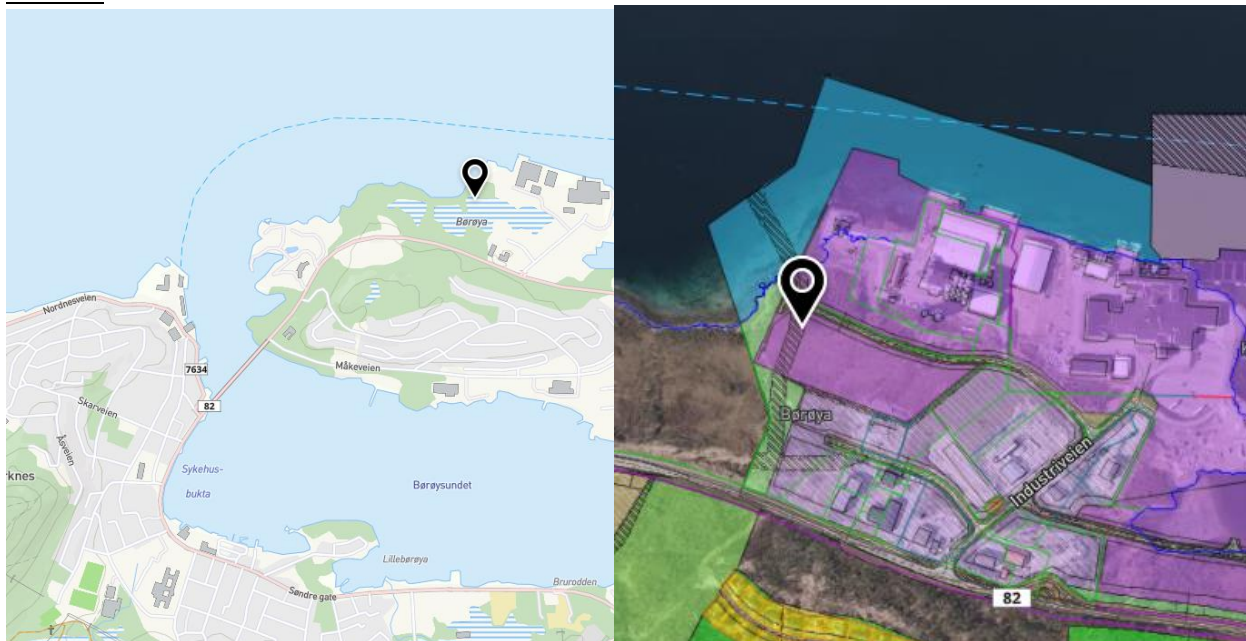
Søknaden omfatter søknad om tillatelse til vesentlig terrenginngrep på deler av GBnr 64/1 på Børøya industriområde. Området gjelder areal på om lag 10.000 m² vedtatt solgt til Bergersen Utleie AS i formannskapetets sak 102/20.

Terrenginngrepet utføres som ledd i terrengjustering og tilrettelegging av tomt for fremtidig bruk for Bergersen Utleie AS, oppgitt i søknad som fremtidig lager / kontor.

Det opplyses fra nabo Skretting AS at terrengarbeidet er påstartet i god tid før nabovarsel ble utsendt. Søknad anses derfor å være søknad om tillatelse i ettertid, ettersom søknad skulle blitt innsendt og godkjent før terrenginngrepet ble påstartet.

Tiltakshaver opplyser at oppstart har skjedd som følge av en misforståelse.

Utsnitt



1 Oversiktsbilde t.v. og aktuelt område t.h. Regulert til industri, offentlig vei og med hensynssone for hovedvannledning.

Uteoppholdsareal

Ikke aktuelt på terrenginngrep. Uteoppholdsareal redegjøres for i planprosess, i hht. krav om detaljregulering i BØ24 (se avsnittet plangrunnlag).

Vann- og avløp

Hovedvannledningen ligger på omsøkt område for terrenginngrep. Vannledningen har sin egen hensynssone i områdereguleringsplan BØ24. Vannledningen må følgelig flyttes før terrenginngrep utføres innenfor hensynssonen. Hvordan dette praktisk skal gjøres må avklares med berørte parter, herunder kommunen. Ansvarlig søker opplyser i e-post av 22.12.2020 at det er en aktiv prosess mellom involverte parter på dette. Tiltakshaver har sendt henvendelse til kommunen angående forslag for flytting av hovedvannledning, med forslag på kostnadsfordeling, i e-post av 21.12.2020. Kommunalteknikk opplyste i e-post av 22.12.2020 at det her er flere uavklarte forhold som må avklares i avklaringsmøter med flere berørte parter. Dette kan ikke gjennomføres før i 2021. Følgelig kan det ikke innvilges

terrenginngrep i områder som berøres av eksisterende eller fremtidig plassering av hovedvannledning før overnevnte avklaringer er i orden. Terrenginngrep for områdene berørt av hovedvannledning kan omsøkes etter at nødvendige avklaringer er i orden.

Det opplyses fra kommunalteknikk at det er planlagt etablert flere typer offentlig infrastruktur i veikropp til regulert offentlig vei og snuhammer (i nordlig del av område for terrenginngrepet), herunder vann, avløp, overvann, strøm, og høyspent har også vært nevnt som aktuelt (se avsnitt vei/avkjørsel og plangrunnlag for mer info). Det kan hende dette må omprosjekteres som følge av tiltakshavers planer om flytting av hovedvannledning. Det forutsettes at dette avklares i kommende prosesser angående bruken av området.

Ved eventuell flytting av hovedvannledningen må også hensynssonen flyttes i områderegeringsplanen til endret plassering for hovedvannledning.

Vei/avkjørsel

Det må søkes om midlertidig utvidet bruk av avkjørsel mot offentlig vei for anleggsarbeidet, ifølge kommunalteknikk. Tiltakshaver bes kontakte kommunalteknikk for søknadsprosess.

Permanent atkomstvei / avkjørsel / parkering mm. til tiltakshavers parsell avklares i detaljregulering (se avsnittet om plangrunnlag).

Det er regulert offentlig vei med snuhammer innenfor omsøkt område for terrenginngrepet. Terrenginngrepet anses på søknadstidspunkt å være i tråd med planformålet her. I dette ligger det at terrenginngrep også legger til rette for nødvendig terrengjustering for fremtidig offentlig veiareal med snuhammer og offentlig infrastruktur i veikroppen i tråd med plankart i BØ24 (se avsnitt vann og avløp og plangrunnlag).

Det må avklares med kommunen hvordan regulert vei, snuhammer og infrastruktur etableres, noe som eksempelvis kan avklares i detaljplanarbeid eller lignende.

Avfall

Tiltaket medfører behov for sprengningsarbeider, hvor dette kan medføre noe plastavfall. Plastavfall må plukkes opp og gjenvinnes hos godkjent renovasjonsmottak.

Støv og støy

Det må i anleggsperioden gjøres nødvendige tiltak for å begrense forurensning i form av støv og støy. Dette for å begrense negative effekter for naboer og andre berørte.

Sikringstiltak.

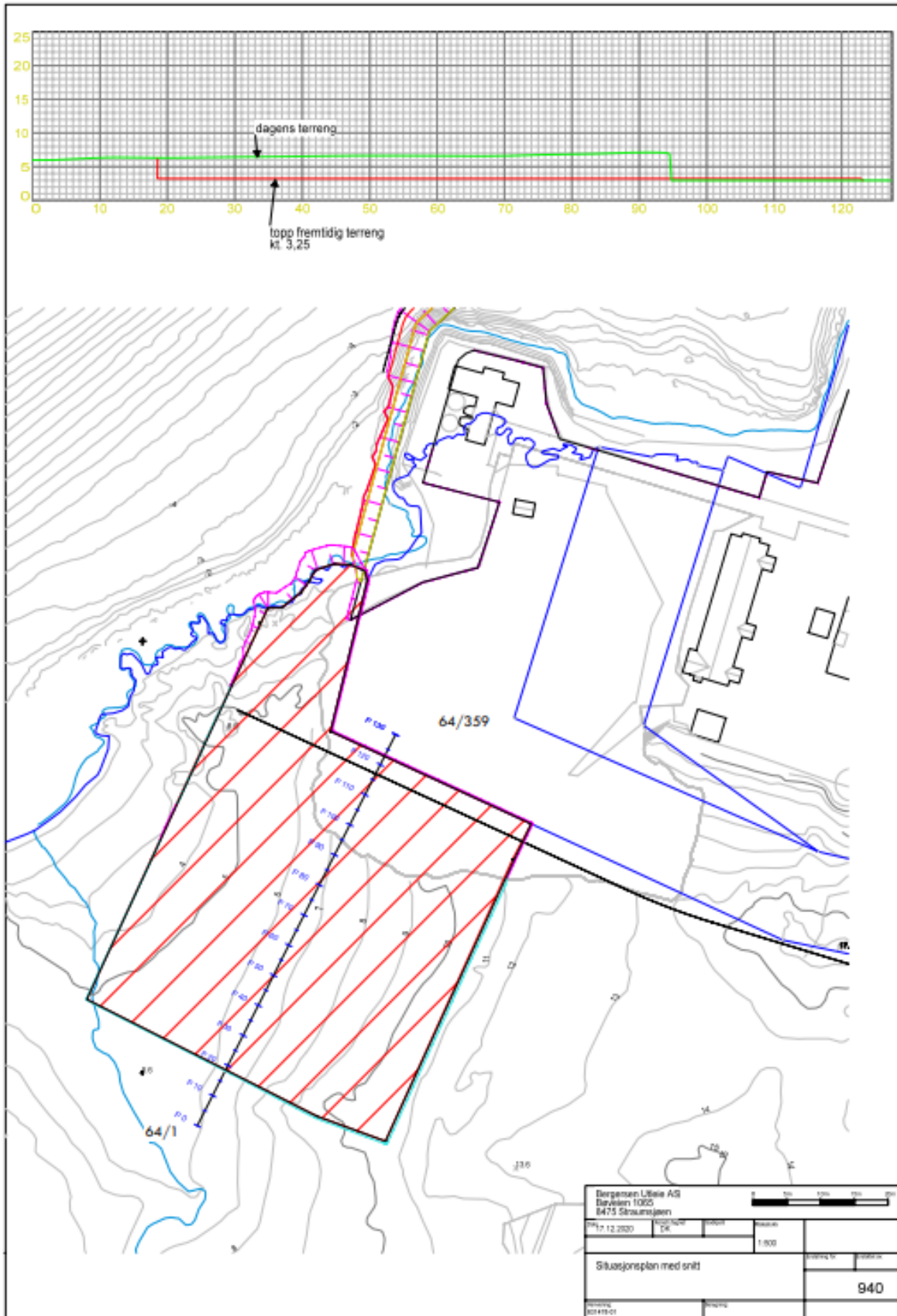
Tiltakshaver ønsker å sprengne ut området for klargjøring av tomt. Masser blir foreløpig liggende i 40-45 grader vinkel, slik at bratte skråninger blir sikret inntil videre. Grave- og sprengningsområder må utelukkende være godt innenfor egne grenser for parsell kjøpt av Bergersen Utleie AS. Hele skråningen må altså være innenfor denne parsellen.

Godkjente kart og tegninger

Følgende tegninger og kart er godkjent i tiltaket:

Situasjonsplan (område øst for H190_1 godkjennes)

mottatt 22.12.2020



2 Det tillates terrenginngrep øst for H190_1 i denne omgang (se plankart). Terrenginngrep på områdets vestlige og nordlige del kan tillates etter fullførte avklaringer angående hovedvannledning (se avsnitt vann og avløp).

Postadresse
Rådhusgata 5
8450 Stokmarknes

Telefon: 76 16 40 00
Epost: postmottak@hadsel.kommune.no

Bankgiro:45600700018
Org.nr.: 958 501 420

Plassering

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av Hadsel kommune ved oppmålingsavdelingen. Før arbeide med tiltaket igangsettes må kommunen kontaktes for avtale om utstikking og plassering av tiltaket.

Høyde på terreng fastsettes til minimum kote +3,5 m i hht plankart for området BI2. Dette gjelder ferdig terreng, undersprengning kan være lavere, såfremt ferdig terreng er på nivå med reguleringsplanens krav.

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

Ansvarsrett

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, jf. pbl § 23-3.

| Foretak | Ansvarsområde |
|--|---|
| Asplan Viak AS, 910209205 | SØK Ansvarlig søker, i tiltaksklasse 2 |
| Ottar Bergersen & Sønner AS, 981547349 | PRO Terrengjustering, tilrettelegging for fremtidig bebyggelse, i tiltaksklasse 2 |
| Ottar Bergersen & Sønner AS, 981547349 | UTF Terrengjustering, tilrettelegging for fremtidig bebyggelse, i tiltaksklasse 2 |

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til industri (BI2) i områdereguleringsplan BØ24, vedtatt 18.10.2018.

Bestemmelse 1.2 Industri (BI2, BI4, BI5 og BI6) under avsnitt om bebyggelse og anlegg, bestemmer følgende av betydning for omsøkt tiltak:

a) *Områdene er avsatt til industribebyggelse med tilhørende anlegg, herunder lager.*

c) *Laveste tillatte terrengnivå er c+3,5.*

e) *Før det gis byggetillatelse for bebyggelse skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan i henhold til PBL § 12-3, som bl.a. skal dokumentere:*

i. Bygninger formål, plassering og høyder.

ii. Avklaring av forholdet til eksisterende hovedvannledninger.

iii. Trafikkløsninger.

iv. Tomteutnyttelse.

v. At utfylling i sjø tilfredsstillt krav i gjeldende teknisk forskrift (TEK)

Omsøkt tiltak vurderes imidlertid å falle inn under fellesbestemmelsen 1.1. a) *«Inntil planområdet søkes utviklet som helhet i tråd med planens bestemmelser, tillates BI2, BI4, BI5 og BI6 benyttet på midlertidig basis. Herunder til riggområder og i forbindelse med uttak, mellomlagring, deponering, og bearbeiding av masser.»*

Det er inntegnet hensynssone for hovedvannledning over omsøkt område for terrenginngrep, med hensynssone H190_1. Hovedvannledning må flyttes før terrenginngrep utføres innenfor hensynssonen. Hensynssone må flyttes i områdeplankart etter at vannledning er flyttet.

Vurdering:

Selv om terrenginngrepet vurderes å kunne tillates på midlertidig basis i hht bestemmelse 1.1 a) under avsnittet om bebyggelse og anlegg, må hovedvannledning håndteres forsvarlig under arbeid med terrenginngrep. Terrenginngrep innenfor hensynssonen kan ikke gjøres før vannledning er forsvarlig flyttet eller sikret.

Det er krav om detaljregulering for tiltak innenfor BI2 foruten tiltak som passer inn i nevnte bestemmelse 1.1 a).

Uttalelser fra annen myndighet:

Det er ikke behov for uttalelse fra annen myndighet enn kommunen selv for omsøkt tiltak.

Naboer

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i pbl § 21-3 og det foreligger ingen protester mot tiltaket.

Skretting AS kommenterte at de i utgangspunktet ikke har innsigelser mot terrengjusteringen og tilrettelegging av tomte, som Bergersen har kjøpt, så lenge det ikke får konsekvenser for Skretting sin virksomhet. Ekstraordinære behov som kan ha innvirkning for Skretting må avklares på forhånd. Videre kommenterte Skretting AS at dette nabovarselet kommer lenge etter at tiltaket er igangsatt.

Det vurderes at kommentarer fra Skretting AS ikke har innvirkning på terrenginngrepet, bortsett fra at Skrettings interesser må ivaretas tilstrekkelig i anleggsfasen. Det må settes inn kompensierende tiltak om eksempelvis støv og støy gir vesentlige problemer for normal drift for naboer.

Dispensasjon

Tiltaket vurderes å være i tråd med plangrunnlag, bortsett fra hensynsone for hovedvannledning (se avsnitt vann og avløp og plangrunnlag). Det vurderes at det ikke kreves dispensasjonsbehandling for tiltak innenfor hensynssonen, så lenge hovedvannledning hensyntas tilstrekkelig.

Avstand til midt veg

Tiltak skal gjøres i og ved område regulert til offentlig veiareal og snuhammer. Terrenginngrepet vurderes imidlertid å være nødvendig for å legge til rette for vei og snuhammer i tråd med plangrunnlaget i BØ24.

Visuelle kvaliteter

Det er i plankartet forutsatt at terrenget tas ned til kote +3,5. Terrenginngrepet fremstår å være i tråd med dette. Hadsel kommune mener tiltaket har tilfredsstillende arkitektoniske og visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og bygde samt naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl §§ 29-1 og 29-2.

Naturmangfoldloven

Søknaden er blitt vurdert etter Naturmangfoldloven av 19. juni 2009. Kommunen har ingen opplysninger om at tiltaket vil berøre naturmangfoldet, og det anses derfor at risikoen for skade på naturmangfoldet er liten ved gjennomføring av tiltaket.

Kulturminner:

Det gjøres oppmerksom på, at skulle det under arbeidet i marken, komme frem gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og

melding sendes Samisk kulturminneråd og Kulturetaten, Nordland fylkeskommune omgående, jfr. lov om kulturminner av 9.juni 1978, § 8.

Konklusjon

Hadsel kommune mener med dette at deler av tiltaket (terrenginngrep øst for hensynssonen for vannledning) er i overenstemmelse med den samlede plan- og bygningslovgivningen og kan godkjennes.

Resterende del av terrenginngrep søkes etter at nødvendige avklaringer er gjort.

Bortfall av tillatelse

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Med hilsen
Bjørn Atle Nilsen
Enhetsleder forvaltning

Øyvind Bjerke
Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten underskrift